



1. melléklet

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: FE/ETDR/1362-3/2023
Ügyintéző: Peschka Zsuzsanna
ÉTDR ügyazonosító: 202300017685
ÉTDR iratazonosító: IR-000143391/2023
Műemléki törzsszám [az.]: M 8402 [3797],
[15457];

Tárgy: Szár, Rákóczi F. u. 23. szám alatti, 460 hrsz.-ú ingatlanon álló műemléki védelem alatt álló építményekre vonatkozó örökségvédelmi kötelezési eljárás;

Kötelezés veszélyes állapot megszüntetésére

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

HATÁROZAT

Kötelezem Szár Község Önkormányzatát (2066 Szár, Rákóczi F. u. 68.) a tulajdonában álló Szár, Rákóczi F. u. 23. szám alatti, 460 hrsz.-ú ingatlanon található védett műemlék (lakóház és gazdasági épület), valamint az oldalhatáron álló kőkerítés vonatkozásában az alábbiak elvégzésére:

1. az épületet életveszélyre figyelmeztető, közterületről jól látható táblákkal (jelzésekkel) azonnali hatállyal lássa el, és az épület megközelítésének megakadályozása érdekében azt ideiglenesen kerítse el az élet- és balesetveszélyes állapot megszüntetéséig;
2. a lakóépület és gazdasági épület, valamint a megtámasztására alkalmazott dúcolások állapotát tartószerkezeti szakértővel vizsgáltsa meg, a tartószerkezeti szakértő által készített szakvéleményt jelen kötelezés közlésétől számított **30 napon belül** nyújtsa be hatóságom részére;
3. a tartószerkezeti szakvéleményben foglalt, életveszély elhárításához szükséges munkákat a szakvélemény alapján azonnali hatállyal végezze el;
4. a tetőcserepek és cserépdarabok szomszédos és saját ingatlanra történő hullását akadályozza meg, a tetőhéjzat elemeinek hiányát pótolja;
5. az **oldalhatáron álló kőkerítés** veszélyes állapotát szüntesse meg;
6. a **csapadékvíz elvezetéséről gondoskodjon**, csapadékvíz az épület alá nem folyhat; a Szár, 461 hrsz.-ú ingatlan felől létrejött bemosódást - csapadékvíz bejutását megakadályozó módon - tartószerkezeti szakértő vizsgálata után szüntesse meg;

Ezzel egyidejűleg az épület használatát – az életveszélyes állapot megszüntetését igazoló, tartószerkezeti szakértő vagy felelős műszaki vezető által kiadott nyilatkozat benyújtásáig - **azonnali hatállyal megtiltom**.

Kötelezett az elkészült munkák szakszerűségét, megfelelőségét tartószerkezeti szakértő vagy felelős műszaki vezető és műemléki szakértő nyilatkozatával **legkésőbb jelen határozatom közlését követő 90 napon belül igazolja**.

Felhívom a Kötelezett figyelmét az alábbiak betartására:

- Jelen kötelezés az életveszély elhárításához, állékonyág biztosításához, szükséges munkálatok elvégzésére vonatkozik, egyéb, jókarbantartás körét illetve a szükséges helyreállítást meghaladó építési tevékenység örökségvédelmi engedély alapján végezhető.
- Életveszély elhárítása és jókarbantartás keretein belül a műemlék tekintetében restaurálási, konzerválási munkák (értékleltárba felvett elemek, építéskori, történeti elemek, szerkezetek tekintetében) nem végezhetők. A restaurálásra és konzerválásra vonatkozóan - a munkálatok megkezdése előtt - a hatályos jogszabályoknak megfelelően örökségvédelmi engedélyt kell kérni, melyhez csatolni kell a jogszabályban előírt mellékleteket. Restaurálási munkát csak arra jogosult szakértő végezhet.
- Műemlékkel kapcsolatos szakértői és tervezői tevékenységet olyan személy végezhet, aki az adott tevékenység végzésének megfelelő, jogszabályban meghatározott szakképesítéssel rendelkezik és a tevékenység gyakorlására jogosult.

- Ha az építési munka végzése során ismeretlen műemléki érték kerül elő, a kivitelező köteles az építőipari kivitelezési tevékenységet szüneteltetni, a hatóságnak haladéktalanul bejelenteni, a helyszín és a műemléki érték őrzéséről a hatóság intézkedéséig gondoskodni.

Felhívom a Kötelezett figyelmét, hogy a baleset- és életveszélyes állapot elhárítása érdekében végzett kivitelezési tevékenységet csak olyan személy végezheti, aki az adott tevékenység végzésének megfelelő, jogszabályban meghatározott szakképesítéssel, rész-szakképesítéssel rendelkezik és a szakma gyakorlására jogosult.

A kivitelező és a felelős műszaki vezető a bontási és építési munkák szakszerű elvégzéséért, a biztonsági szabályok maradéktalan betartásáért teljes körű felelősséggel tartozik.

Ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tett eleget, az végrehajtható.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a kötelezettségének felróható módon a fenti határidőig nem tesz eleget, az alaphatározatom **Nemzeti Adó- és Vámhivatal általi** végrehajtását kell elrendelnem.

Amennyiben a kötelezett a hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget és ezzel a védett kulturális örökség veszélybe kerül, a hatóság örökségvédelmi bírság kiszabásáról intézkedik és

a) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet.

b) kezdeményezheti ingatlan esetében az állami tulajdonba vételt (vásárlással vagy szükség szerint kisajátítással).

Döntésem a közléssel véglegessé válik, ellene közigazgatási úton további jogorvoslatnak helye nincs.

A határozatot sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a határozat közlésétől számított 30 napon belül keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszékhez kell címezni és hatóságomhoz benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, a gazdálkodó szervezet, valamint az elektronikus kapcsolattartást önkéntesen vállaló természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapról letölthető elektronikus űrlap használatával köteles benyújtani.

A végleges határozatot a bíróság az ügyfél kérelmére - az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén megváltoztatja, megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

Az életveszélyre tekintettel kötelezésem első pontját, valamint a használat megtiltását azonnal végrehajthatónak nyilvánítom.

INDOKOLÁS

Bejelentés érkezett hatóságomhoz a Szár, 460 hrsz.-ú, műemléki védelem alatt álló ingatlanon található építmények állapota miatt. A bejelentés szerint a tárgyi ingatlanon található építmények veszélyeztetik a

szomszédos, Szár, 461 hrsz.-ú ingatlant.

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítottam, hogy a Szár, 460 hrsz.-ú ingatlanon található lakóház és gazdasági épület védett műemlék, szintén védett az ingatlanon található pajta, utcafronti kerítés és szabadon álló pince is.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 76. § (1) bekezdése szerint a hatóság ellenőrzi az illetékességi területén található műemléki érték meglétét, állapotát, fenntartását.

A fentiek értelmében a Szár, 460 hrsz.-ú ingatlanon álló építmények állapotának vizsgálata ügyében 2023. március 9-én hatósági ellenőrzés keretében helyszíni szemlét tartottam, melyről FE/OVED/480-5/2023 számon jegyzőkönyv és annak mellékletét képező fotódokumentáció készült, melyet az eljárás megindításával egyidejűleg az ügyfelek részére megküldtem.

A helyszíni szemlén megállapítottam, hogy a Szár, 460 hrsz.-ú ingatlanon álló lakóépületen és gazdasági épületen a tetőhéjalás állapota leromlott, anyagában töredezett, tetőcserepek hiányoznak, a darabok a Szár, 460 hrsz.-ú és a bejelentés alapján a Szár, 461 hrsz.-ú ingatlanra hullanak. A lakóépület alatti pincében a szomszédos ingatlan felől bemosódás nyomai látszódnak.

A lakóépület és gazdasági épület falazatán az épületen belülről megtekintve, a korábbi - FE/ETDR/1301-5/2022 számú (kelt: 2022. március 10. – véglegessé vált: 2022. március 11.) kötelezésem alapját képező - állapothoz képest szemrevételezés alapján jelentős elmozdulás nem tapasztalható.

Az oldalhatáron álló kb. 1 m magas kőkerítés felső elemei meglazultak.

Az ingatlanon található pajta megtámasztását elvégezték, az aláfalazást nem végezték el.

A fentiekre tekintettel, a bejelentés valamint a helyszínen tapasztalt állapotok alapján a Szár, 460 hrsz.-ú ingatlanon található építmények állapotának kivizsgálása érdekében 2023. március 9-én örökségvédelmi kötelezési eljárást indítottam.

Az FE/ETDR/1301-5/2022 számú (kelt: 2022. március 10. – véglegessé vált: 2022. március 11.) kötelezésemben előírtak alapján benyújtott, Dr. Lógó János PhD. (jogosultság száma: T, SZÉS1 01-1099) tartószerkezeti szakértő által 2022. szeptember 6-án készített, a Szár, Rákóczi F. u. 23. szám alatti, 460 hrsz.-ú ingatlanon álló lakó- és gazdasági épület veszélhárítási tartószerkezeti munkáiról készített szakvéleményében foglaltak értelmében a lakóépület és gazdasági épület az átfogó felújításig folyamatos monitorozást igényel. A szakvéleményben foglaltak, továbbá a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a lakóépület és gazdasági épület tartószerkezeti szakértői vizsgálatát, és amennyiben szükséges, állékonyságának biztosítását írtam elő.

Az FE/ETDR/1301-5/2022 számú (kelt: 2022. március 10. – véglegessé vált: 2022. március 11.) kötelezésem, amely vonatkozik a pajta, szabadonálló pince és utcafronti kőkerítés veszélyes állapotának elhárítására is, jelenleg a végrehajtás alatt van, tekintettel arra, hogy a pajta és a szabadonálló pince vonatkozásában a tartószerkezeti szakvéleményben foglalt veszélyelhárítási munkákat még nem teljeskörűen végezték el.

Szár Község Polgármestere 2023. március 27-én kelt levelében tájékoztatta hatóságomat, hogy szomszédos, Szár 461 hrsz.-ú ingatlan felől a vízbemosódás miatt keletkezett gödröt közúzással feltöltötte. Az alkalmazott feltöltés a balesetveszélyes gödröt megszüntette, ugyanakkor a csapadékvíz pincébe történő bejutásának megakadályozására nem alkalmas.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a lakóépület és gazdasági épület tetőhéjalására, az oldalhatáron álló kőkerítésre, valamint a csapadékvíz-elvezetésére a rendelkező részben foglaltakat írtam elő.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 54.

§-a szerint:

(1) Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) – a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett – csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak és hatósági engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Épkiv.) 34. § (5) bekezdése szerint az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény

a) jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és

b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.

Az Étv. 56. §-a szerint:

(1) Az építészeti örökséghez tartoznak a műemlékek, a műemléki környezetek, a műemléki jelentőségű területek és a történeti tájak. Az építészeti örökség megfelelő fenntartása és megóvása közérdek.

(2) Az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeit nemzetközi (egyetemes), országos (nemzeti) és helyi építészeti örökség részeként kell kijelölni (védetté nyilvánítani), fenntartani, megóvni, használni és bemutatni.

(...)

(5) Az országos építészeti örökség – a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett – kiemelkedő, nemzeti értékű elemeire vonatkozó részletes szabályokat külön törvények állapítják meg.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 4. § (1) bekezdése szerint a kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a kulturális örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése, meghamisítása, hamisítása.

A Kötv. 41. §-a szerint:

(1) A műemlék fenntartásáról, jókarbantartásáról annak tulajdonosa (tulajdonosi jogok gyakorlója), vagyongazdálkodója, használója, vagy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvényben (a továbbiakban: Tv.) meghatározott ingyenes használója (a továbbiakban együtt: tulajdonos) az Étv.-ben meghatározottak, valamint e törvény szerint köteles gondoskodni.

(2) A műemléket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A műemlék esetében a fenntartási, jókarbantartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira.

A Kötv. 43. § (1) bekezdése értelmében a műemléket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.

A Kötv. 67. § (1) bekezdés c) pontja szerint a védett kulturális örökségi elemmel összefüggő tevékenységek vonatkozásában a hatóság elrendelheti a műemlékek állagmegóvására vagy jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését.

(2) A hatóság

a) az (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott kötelezettségek teljesítésére a tulajdonost, a tulajdonosi joggyakorlót, a vagyongazdálkodót, a társasházat, továbbá a használat vagy az épített, és a kivitelezőt kötelezheti.

(3) Amennyiben a kötelezett az (1) bekezdés a)–c) pontja szerinti hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget és ezzel a védett kulturális örökség veszélybe kerül, a hatóság örökségvédelmi bírság kiszabásáról

intézkedik és

a) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet.

b) kezdeményezheti ingatlan esetében az állami tulajdonba vételt (vásárlással vagy szükség szerint kisajátítással).

Eljárásom során a földhivatal ingatlan-nyilvántartása alapján megállapítottam, hogy a Szár, 460 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa Szár Község Önkormányzata (2066 Szár, Rákóczi F. u. 68.).

Az Övr. 80. § (1) bekezdése értelmében a hatóság műemlékvédelmi érdekből a sérült műemléki érték haladéktalan helyreállítását írhatja elő.

Az Övr. 56. § (4) bekezdése szerint a műemlék jókarbantartása keretében a védett érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy megjelenésének megváltoztatásával nem járó tevékenység végezhető. A műemlék jókarbantartása körébe nem tartozik bele a restaurálási tevékenység.

Az Övr. 62. § (1) bekezdése alapján műemléken az állagmegóvás ideiglenes alkalmazásával, illetve a statikai állékonyságot biztosító megoldásokkal el lehet térni az 56. §, valamint az 59. és 60. § rendelkezéseitől, ha az eltérés nem eredményezi a műemlék helyreállíthatatlan sérülését vagy további károsodását.

Az Övr. 62. § (3) bekezdése szerint az ideiglenes állagmegóvás állapota legfeljebb öt évig tartható fenn.

Az Épkiv. 13. § (1) bekezdése szerint az építési munkaterületen végzett építési-szerelési munkát – a (8) bekezdésben foglaltak kivételével – felelős műszaki vezető irányítja.

Az Étv. 39/A. § (1) bekezdése szerint az építőipari kivitelezési tevékenység – a (2) bekezdés kivételével – csak olyan felelős műszaki vezető irányításával folytatható, aki a kivitelezési tevékenység szakirányának megfelelő jogosultsággal és egyéb feltételekkel, továbbá az építési tevékenységet végzők vonatkozásában közvetlen utasítási joggal rendelkezik.

A kivitelező és felelős műszaki vezető meg kell, hogy feleljen az Épkiv.-ben foglalt követelményeknek.

Eljárásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 104. § (1) bekezdés d) pontja alapján indítottam meg.

Figyelemfelhívásomat a Kötv. 7. § 44a. pontja, az Övr. 63. §-a, az Övr. 60. § (1) bekezdése, az Övr. 58. § (4) bekezdése, valamint az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 1 melléklete és a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet előírásai alapján tettem.

A használatot az Étv. 47. § (2) bekezdés b) pontja alapján tiltottam meg.

A kötelezés teljesítése elmulasztása jogkövetkezményeiről az Ákr. 132. §-a és a 134. § (1) bekezdése, valamint a Kötv. 67. § (3) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Fent leírtakra tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Az előírt kötelezettség teljesítését a teljesítési határidő elteltével ellenőrzöm.

Tekintettel arra, hogy a Szár, 460 hrsz.-ú műemléki védelem alatt álló ingatlanon közvetlen életveszély áll fenn, kötelezésem első pontját, valamint a használat megtiltását azonnal végrehajthatónak nyilvánítottam az Ákr. 84. § a) pontja alapján.

Döntésem bírósági felülvizsgálatának lehetőségéről az Ákr. 112. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény alapján adtam tájékoztatást.

Hatáskörömet az Övr. 3. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2023. március 31.

Dr. Simon László
főispán
nevében és megbízásából

Dr. Gonda Judit Ágnes
osztályvezető